

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan yang pesat disertai penambahan jumlah penduduk yang semakin meningkat menyebabkan kebutuhan akan tanah untuk pembangunan semakin meningkat. Tuntutan kebutuhan tanah untuk pembangunan ini terjadi karena proses transformasi struktur perekonomian yakni dari yang berbasis sektor primer (pertanian) ke arah sektor sekunder dan tersier (industri, jasa dan perdagangan) atau lahan perumahan. Kondisi ini menyebabkan terjadi peningkatan peran sektor lahan perumahan dibandingkan sektor pertanian. Konsekuensinya akan mempercepat perubahan pola penggunaan tanah yang ada di suatu daerah.

Pembangunan nasional merupakan salah satu tujuan dari Negara Republik Indonesia. Pembangunan yang dilaksanakan diharapkan mampu memberikan dampak yang positif terhadap masyarakat. Pembangunan yang sedemikian pesat tidak lah jauh dari masalah yang harus diselesaikan yaitu berkaitan dengan kebutuhan tanah/lahan. Hal ini merupakan dampak yang serius dan perlu dicarikan pemecahannya. Sehingga diperlukan pengawasan khusus agar kebutuhan tanah dapat diatasi dan pembangunan tetap berjalan.

Tanah merupakan kebutuhan pokok warga masyarakat. Tanah sebagai tempat tinggal dan sebagai tempat memenuhi kebutuhan. Tanah tidak bisa dilepaskan dari kebutuhan dan kehidupan manusia. Sehingga keberadaannya sangatlah diperlukan dan perlu dijaga kelestariannya. Salah satu cara nya adalah

dengan mengatur regulasi penggunaan tanah karena tanah sangat diperlukan manusia.¹

Menurut DA. Tisnaadmidjaja, yang dimaksud, dengan ruang adalah "wujud fisik wilayah dalam dimensi geografis dan geometris yang merupakan wadah bagi manusia dalam melaksanakan kegiatan kehidupannya dalam suatu kualitas kehidupan yang layak".² Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.³ struktur ruang adalah jaringan dari sarana dan prasana yang berada di lingkungan yang saling terhubung dan saling melengkapi guna memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi manusia.

Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan tata ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Hal tersebut merupakan ruang lingkup penataan ruang sebagai obyek. Hukum Administrasi Negara. Sehingga dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yaitu susunan struktur dari sarana dan prasarana yang saling berhubungan satu sama lain. Tujuan dari penataan ruang itu sendiri adalah demi terciptanya suatu system ruang yang mampu memberikan manusia kebermanfaatan bagi kehidupannya. Sehingga penataan ruang akan dilaksanakan sedemikian rupa guna memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat penggunaanya.

Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah, bahwa:

¹ Achmad Chulaemi, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*. (Semarang: Majalah Masalah-Masalah Hukum Nomor 1 FH UNDIP. 1992). hlm. 9.

² Asep Warlan Yusuf. *Pranata Pembangunan*, (Bandung: Universitas Parahiayang: 1997). Him. 6

³ Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 *tentang Penataan Ruang*.

“Tata ruang meliputi wujud struktur ruang dan pola ruang. Struktur ruang sendiri merupakan susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki hubungan fungsional. Penataan ruang seperti perumahan dan permukiman adalah salah satu contoh dalam suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.”

Salah satu kebutuhan pokok manusia yang perlu dipenuhi adalah kebutuhan akan papan/perumahan. Hal ini dikarenakan sebagai warga Negara sudah tentu dapat memperoleh tempat tinggal di wilayah NKRI sebagai lingkungan tempat tinggal sebagai wujud pemenuhan hak warga negara. Selain itu wilayah tempat tinggal tersebut perlu diatur juga dalam perundang-undangan lebih lanjut.

Pengertian perumahan dan permukiman sendiri menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman adalah sebagai berikut :

“Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.”

“Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.”

Tempat tinggal yang layak merupakan syarat dasar bagi terciptanya pertumbuhan dan perkembangan mental yang baik bagi penghuninya. Tempat tinggal merupakan sarana bagi pembentukan karakter generasi muda yang diasuh dalam bingkai keluarga. Keluarga yang ideal memerlukan sarana yang mendukung pula disamping syarat kesehatan perumahan yang perlu dipenuhi setiap perumahan guna mendukung terciptanya warga Negara yang sehat secara mental dan jasmani untuk kepentingan pembangunan sumber daya Manusia Indonesia.

Kebutuhan akan perumahan merupakan imbas dari tingginya pertumbuhan penduduk Indonesia . Jumlah penduduk di perkotaan di Indonesia pada tahun 1985 hanya 32 % dari penduduk Indonesia. Di tahun 2005 meningkat menjadi 48 %. dan 60 % menetap di Jawa. Imbas dari meningkatnya kebutuhan rumah, adalah konversi lahan pertanian produktif yang ada sebagai lahan perumahan. Dalam lima tahun terakhir, secara Nasional rata-rata alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan mencapai 8.000 hektar (ha) pertahun, dengan kecenderungan meningkat setiap tahunnya.⁴ Pembangunan perumahan dan permukiman selalu menghadapi permasalahan pertanahan. Terlebih di daerah perkotaan terkait ketersediaan lahan yang terbatas. Bahkan di beberapa kota, kondisi tersebut sangat kritis.

Kebutuhan akan lahan perumahan yang tinggi mendorong pengembang perumahan untuk mencari lokasi pembangunan perumahan yang tepat. Pemilihan lokasi tersebut kian merembet kearah pinggiran kota. Hal ini dirasakan sulit dihentikan karena pusat kota sebagi pusat perkembangan sudah tidak mampu lagi menyediakan lahan kosong sebagai wilayah pengembang membangun perumahan. Hal ini sudah tentu akan mengancam keberadaan lahan pertanian yang pada umumnya berada di pinggiran kota. Sehingga diperlukan tindakan pencegahan agar laju konversi tersebut dapat dihentikan atau diminimalisir.⁴

⁴ Atyanto Dharoko, Pidato Pengukuhan sebagai Guru Besar Fakultas Teknik UGM Yogyakarta tanggal **10 Maret 2008**

Faktor-faktor yang mendorong terjadinya sub-urbanisasi di wilayah pinggiran Kabupaten Tulungagung antara lain:

- a. Tingginya Harga lahan di Kabupaten Tulungagung.
- b. Pembangunan berbasis pada perluasan jaringan transportasi
- c. Pertumbuhan ekonomi yang pesat.⁵

Beberapa kawasan di daerah pinggiran Kabupaten Tulungagung yang memiliki karakteristik khusus untuk daerah perumahan, dapat dicirikan sebagai berikut:⁶

- a. Di Kabupaten Tulungagung pengembang perumahan terbanyak. Adalah Kecamatan Tulungagung dengan total luasan izin lokasi yang dimohon oleh 21 pengembang mencapai luas 284,67 ha. Disusul perumahan di Kecamatan Kedungwaru oleh 13 pengembang dengan total luas izin lokasi 788,48 ha, kemudian pengembangan perumahan di Ringinpitu oleh 12 pengembang dengan total luas izin lokasi 338. 26 ha .
- b. Daerah Kedungwaru, sumbergempol, kauman dan Boyolangu, daerah ini persebaran perumahan cukup pesat karena ditunjang aksesibilitas yang baik, mengingat fungsi utama daerah ini adalah sebagai lahan industri.

Data tersebut menunjukkan bahwa mayoritas pengembang perumahan berasal dari pihak swasta. Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah daerah memberikan keleluasaan bagi pengembang memilih lokasi yang dapat mereka gunakan sebagai tempat membangun perumahan. Pemerintah daerah sebagai pelaksana teknis dinas mengalami kesulitan memenuhi kebutuhan akan lahan untuk perumahan warga, Sehingga pembangunan diserahkan kepada pihak swasta sebagai pelaksana.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung pasal 8 Nomor 18 Tahun 2012 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan menyebutkan tentang:

“Perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan di Daerah dilakukan terhadap lahan pertanian pangan Daerah dilakukan terhadap lahan pertanian pangan dan lahan cadangan pertanian pangan berkelanjutan yang berada di dalam atau di luar kawasan pertanian dan dilakukan berdasarkan perencanaan lahan pertanian pangan berkelanjutan.”

⁵ Data diambil dari www.penataanruang.pu.go.id , diakses 13/04/2017

⁶ *Ibid.*

Lebih lanjut pada pasal 40 Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 18 Tahun 2012 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan bahwa:

“Alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan untuk kepentingan umum dilaksanakan untuk keperluan pembangunan, seperti: jalan umum, waduk, bendungan, irigasi saluran air minum atau air bersih, drainase dan sanitasi, bangunan pengairan, pelabuhan, Bandar udara, stasiun kereta api, terminal, memfasilitasi keselamatan umum, cagar alam, atau pembangkit listrik dan jaringan, dsb.”

Alih fungsi lahan tersebut memiliki kelayakan guna kepentingan umum, sebagaimana dilaksanakan dengan ketentuan: memiliki kajian kelayakan strategis, memiliki perencanaan alih fungsi lahan, pembebasan kepemilikan hak atas tanah, dan ketersediaan lahan pengganti.

Seiring perkembangan pembangunan perumahan di Kabupaten Tulungagung, maka akan semakin tinggi kebutuhan lahan perumahan yang perlu disediakan bagi masyarakat. Hal ini merupakan ancaman bagi keberadaan lahan pertanian yang ada di Kabupaten Tulungagung itu sendiri.

Minimnya ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan yang harus segera diatasi perlu konversi lahan pertanian dilakukan. Lahan pertanian yang dikuasai oleh masyarakat perumahan oleh pemerintah kabupaten tulugagung Hal ini lah yang menyebabkan alih fungsi lahan pertanian produktif ke non pertanian.

Berdasarkan UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Hal ini menunjukkan adanya kesempatan bagi pengembang untuk menggunakan lahan pertanian produktif tersebut dengan membeli langsung dari petani. Selain itu petani sangat kecil kemungkinannya menolak menjual tanah pertaniannya dikarenakan tingginya tawaran harga dari pengembang tersebut.

Alih fungsi lahan pertanian produktif menjadi lahan perumahan

merupakan hal yang terjadi secara umum di masyarakat akan tetapi banyak aturan yang harus diperhatikan.

Data direktorat penatagunaan tanah, 2010 : II-13 menunjukkan bahwa luas tanah sawah secara nasional 8.106.860 ha pada tahun terdiri dari sawah irigasi teknis seluas 1.774.276 ha, sawah irigasi semi teknis seluas 2.190.139 ha, sawah irigasi sederhana 1.560.349 ha, sawah tadah hujan 2.174.501 ha, dan sawah pasang surut seluas 407.594 ha. Luas tanah yang terbesar berada di Jawa Timur seluas 1.084.278 ha. Kondisi ini menunjukkan tanah sawah yang terbesar banyak terdapat di Pulau Jawa. Namun ironisnya di Pulau Jawa pula yang mengalami tingkat alih fungsi tanah pertanian yang tertinggi, sehingga kalau kebijakan dan konsep yang ada saat ini tetap dipertahankan maka ketahanan pangan akan semakin melemah.⁷

Alih fungsi tanah sawah pada periode 2000-2009 menunjukkan telah terjadi penurunan luas tanah sawah sebesar -50.666 ha (0,62 persen luas tanah sawah sebelumnya) atau terjadi penurunan luas tanah sawah rata-rata per tahun 5.630 ha. Untuk mengetahui perubahan penggunaan tanah sawah pada periode 2000 – 2009 dapat dilihat pada table 1.

Tabel 1. Alih fungsi Tanah Sawah Pada Tahun 2000 Sampai Dengan Tahun 2009

No.	Klasifikasi tanah sawah	2000		2009		Perubahan (ha)
		Luas (ha)	Persen	Luas (ha)	Persen	
1.	Irigasi teknis	1.787.563	22	1.774.276	22	-13.307
2.	Irigasi semi teknis	2.227.900	27	2.190.139	27	-37.761
3.	Irigasi sederhana	1.725.576	21	1.560.349	19	-165.227

⁷ Jhamtani, Hira, *lambung Pangan, Menata Ulang Kebijakan Pangan*, (Yogyakarta : INSIST Press, 2008), hlm. 85

4.	Tadah hujan	1.994.601	24	2.174.501	27	180.900
5.	Pasang surut	421.865	5	407.594	5	-14.271
Jumlah		8.157.526	100	8.106.860	100	-50.666

Sumber : Direktorat Penatagunaan Tanah, 2010.

Penurunan luas penggunaan tanah sawah pada umumnya terjadi pada sawah beririgasi seluas 202.681 ha selama 10 tahun atau seluas 202.681 ha pertahun. Penurunan luas sawah tidak terjadi pada tanah sawah tadah hujan, karena terjadi kenaikan seluas 180 900 ha. Kondisi ini menunjukkan adanya penurunan kualitas dan kuantitas sarana irigasi Serta hasil produksi padi. Penurunan luas penggunaan tanah sawah beririgasi teknis tersebut banyak terjadi di Pulau Jawa seluas 18.251 ha.

Penurunan luas tanah sawah teljadi secara terus-menerus, baik di Pulau Jawa maupun di luar Pulau Jawa. Luas tanah sawah yang semula 8.106.860 ha pada tahun 2009 terjadi penurunan menjadi 7.925.943 ha (data verifikasi, 2013). Hal ini menunjukkan terjadi penurunan luas tanah sawah sebesar 180.917 dalam kurun waktu 4 tahun atau 45.229 ha per tahun. Untuk mengetahui luas baku tanah sawah pada tahun 2013 dapat dilihat pada tabel 2.

Tabel 2. Luas Baku Tanah Sawah Tahun 2013

No.	Provinsi	BPS 2011	Kementan 2012	BNPRI 2012	Kemenhut 2012	Verifikasi 2013
1.	Jawa	3.251.694	3.444.579	3.444.282	3.893.259	-
2.	Luar jawa	4.843.168	4.688.063	4.688.285	4.675.940	-
3.	Indonesia	8.094.862	8.132.642	8.132.567	7.569.199	7.925.943

Sumber : Direktorat Penatagunaan Tanah, 2013 (Data Sementara)

Alih fungsi tanah pertanian pada umumnya banyak terjadi di wilayah sekitar perkotaan dengan maksud untuk mendukung perkembangan sektor industri dan jasa. Alih fungsi tanah pertanian pun banyak terjadi di daerah-daerah penyangga yang strategis untuk menjadi salah satu pusat perekonomian, sehingga

sektor-sektor ekonomi menjadi tumbuh.⁸

Lahan pertanian di Kabupaten Tulungagung terus mengalami penyusutan, sehingga memicu kekhawatiran akan terjadinya instabilitas ketahanan pangan daerah tersebut. Hampir setiap tahun lahan pertanian yang beralih fungsi menjadi permukiman ataupun bangunan pabrik mencapai 5-10 hektar.⁹ Total luas lahan pertanian yang telah beralih fungsi, setidaknya selama kurun waktu 10 tahun terakhir. Alasannya, perubahan atau pengalihfungsian lahan produktif menjadi permukiman biasanya tidak pernah dilaporkan ke Dinas Pertanian.

Kalau dibiarkan terus, ini tentu sangat membahayakan karena bisa memengaruhi ketahanan pangan daerah. Luas lahan pertanian di Kabupaten Tulungagung saat ini tercatat 27.516 hektar, yakni terdiri dari 24.870 hektar lahan baku, 912 hektar lahan cadangan tidak resmi, serta 1.734 hektar lahan tadah hujan. Untuk mengatasi penyusutan yang terjadi secara terus-menerus, Dinas Pertanian berencana melakukan penambahan lahan baku pertanian sekitar 300 hektar pada tahun anggaran 2016.

Berdasarkan data dinas pertanian, produksi pertanian khususnya padi di Kabupaten Tulungagung mencapai 148.000 ton per tahun, sementara kebutuhan pangan bagi 1.036.800 jiwa warga Tulungagung mencapai 97.000 ton per tahun.¹⁰ Upaya untuk mencegah alih fungsi tanah produktif dan pengendalian alih fungsi tanah pertanian telah ditetapkan oleh pemerintah melalui berbagai peraturan diantaranya UU no. 41 tahun 2009 tentang perlindungan lahan pertanian pangan

⁸ Sandi, RN., *Analisis Faktor - faktor yang Mempengaruhi Konversi Lahan Sawah di Karawang* (Bogor. Institut Permian Bogor, 2009), him. 23.

⁹ Destyan H. Sujarwoko, *Lahan Pertanian di Tulungagung Terus Menyusut*, 25/ 10/2011, <http://www.antarajatim.com/lihat/bedLa/74785/lahan-pertanian-di-tulungagung-terus-menyusut>, diakses 15/04/2017.

¹⁰ *Ibid.*

berkelanjutan, namun pada kenyataannya kebijakan pemerintah yang mengendalikan alih fungsi tanah pertanian ke lahan perumahan terutama alih fungsi tanah pertanian belum efektif, sehingga laju alih fungsi tanah yang terjadi secara terus-menerus menurut Direktorat Penatagunaan Tanah, 2010:V-2 disebabkan oleh:

- “a. Masih banyaknya tanah sawah yang berada di luar fungsi kawasan lahan basah dalam RTRWP.
- b. Landasan hukum dalam pelaksanaan dan pengendalian fungsi Rencana Tata Ruang Wilayah dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengendalian perubahan sawah beririgasi maupun tanaman lahan pangan kurang ditegakkan.
- c. Pertumbuhan penduduk serta peningkatan kebutuhan bahan pangan yang terus bertambah.”

Berdasarkan pasal 35 sampai dengan 38, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang menyebutkan bahwa "Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.”

Sedangkan Pasal 36 menyebutkan bahwa: “Peraturan zonasi ditetapkan dengan :

- a) Peraturan pemerintah untuk arahan peraturan Zonasi sistem nasional.
- b) Peraturan daerah provinsi untuk arahan peraturan zonasi sistem provinsi
- c) Peraturan daerah kabupaten/kota untuk peraturan zonasi.”

Lebih lanjut pada pasal 37 menyebutkan bahwa “izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dibatalkan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Sedangkan pada pasal 38 menyebutkan bahwa: “ Rencana Tata Ruang Wilayah mendapatkan insentif dan/atau disinsentif oleh Pemerintah dan

pemerintah daerah”. Insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, yang merupakan kebijakan untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:

- “ 1) Keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham.
- 2) Pembangunan serta pengadaan infrastruktur.
- 3) Kemudahan prosedur perizinan.
- 4) Pemberian penghargaan kepada masyarakat. swasta dan/atau pemerintah daerah.”

Undang-Undang dan Peraturan Daerah di atas ini mengakomodasi dan mengintegrasikan berbagai jenis izin pemanfaatan lahan atau penggunaan lahan yang ada seperti izin lokasi dan izin prinsip yang sebelumnya dilaksanakan oleh berbagai instansi di daerah, seperti BPN dan Bagian Tata Pemerintahan di Sekretariat Daerah. IPPT adalah izin yang diberikan kepada pihak tertentu untuk memanfaatkan lahan guna kepentingan pribadi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Setelah adanya IPPT, seluruh perubahan penggunaan tanah diwajibkan mendapatkan izin dari pemerintah tanpa terkecuali. Meskipun peraturan telah disahkan dan instrumen pengendalian telah ditetapkan, namun kenyataannya, di lapangan masih banyak dijumpai perubahan penggunaan tanah tanpa izin dari pemerintah daerah, bahkan melanggar rencana tata ruang yang ada.

Pengendalian tanah pertanian produktif ke lahan perumahan dapat dilihat dari implementasi dua peraturan perundang-undangan yang telah berlaku yaitu UU no.41 tahun 2009 tentang perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan dan UU no. 29 tahun 2007 tentang penataan ruang. Namun penerapan peraturan tersebut berdasarkan data di atas harus sesuai dengan ketentuan.

Untuk mengetahui lebih lanjut tentang Izin perubahan penggunaan Tanah pertanian yang masih produktif untuk lahan perumahan maka penulis kaji lebih

mendalam dalam sebuah tesis yang berjudul:

"IMPLEMENTASI IZIN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH (IPPT) TANAH PERTANIAN PRODUKTIF UNTUK DIGUNAKAN MENJADI LAHAN PERUMAHAN (Studi Kasus Di Kabupaten Tulungagung)".

1.2 Rumusan Masalah

Dilihat dari latar belakang penelitian dan alasan pemilihan judul di atas maka pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tesis yang berkaitan dengan Implementasi Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) Tanah Pertanian Produktif Untuk Digunakan Menjadi lahan perumahan di Kabupaten Tulungagung adalah:

1. Bagaimanakah implementasi kebijakan pemerintah dalam Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) tanah pertanian produktif menjadi lahan perumahan di Kabupaten Tulungagung?
2. Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan perubahan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) tanah pertanian produktif menjadi lahan perumahan di Kabupaten Tulungagung?

1.3 Tujuan Penelitian

Penulisan tesis yang berjudul "Implementasi Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) Tanah Pertanian yang Masih Produktif Menjadi Lahan Perumahan (Studi Kasus di Kabupaten Tulungagung) ini dilakukan dengan tujuan:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implementasi kebijakan pemerintah dalam Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) tanah pertanian produktif

menjadi lahan perumahan di Kabupaten Tulungagung.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan perubahan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) tanah pertanian produktif menjadi lahan perumahan di Kabupaten Tulungagung.

1.4 Manfaat Penelitian

Sedangkan manfaat penelitian ini adalah:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum Agraria atau Pertanahan tentang Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) dalam Jual Beli Tanah Pertanian yang mendasarkan pada asas fungsi sosial tanah yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Dan Pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bahwa: "semua pihak yang memiliki hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan".

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi berbagai pihak yang terjun langsung dalam pelaksanaan jual beli tanah hak milik. sehingga dapat mengurangi hambatan atau masalah yang timbul dalam Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) dalam jual beli tanah pertanian.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai dasar atau landasan

bagi pihak yang berkepentingan dalam bidang pertanahan, khususnya mengenai tata cara Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) dalam jual beli tanah pertanian di Kabupaten Tulungagung.

1.5 Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran terhadap judul tesis yang ada baik itu secara online maupun tidak, sedikitnya ditemukan sedikitnya 3 (tiga) judul tesis terkait tentang Problematika Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) Dalam Jual Beli Tanah Pertanian Untuk Lahan Perkantoran yakni: (1) Tesis atas nama H. Djuhad Mahja. dengan judul *Problematika penerbitan izin perubahan penggunaan tanah (IPPT) terkait dengan kepastian hukum di Kabupaten Bantul*. (2) Tesis atas nama Bayu Putra, dengan judul *Dampak dualisme kewenangan dalam pelayanan administrasi penanaman modal (Studi kasus implementasi desentralisasi di kota Batam)*, dan (3) Tesis atas nama Al Khalik, dengan judul *Efektifitas Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) Sebagai Instrument Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman*.

Tesis ini berbeda dengan kedua tesis tersebut. Tesis yang pertama fokus pada problematika dalam proses penerbitan izin perubahan penggunaan tanah dan kewenangan penandatanganan dalam memberikan izin tersebut. Tetapi hanya ingin mengetahui pelaksanaan kewenangan otonomi daerah dalam bidang pertanahan di Kabupaten Bantul dan hambatan-hambatannya dalam pelaksanaan kewenangan dan upaya penyelesaiannya Sementara tesis yang kedua lebih mengarah pada dampak dari adanya *dualisme* kewenangan yang berlangsung antara pemerintah kota Batam dan Badan Pengusaha Batam dalam pelayanan

administrasi penanaman modal di kota. Sedangkan tesis yang ketiga lebih menekankan pada masalah kesesuaian dari pemberian izin perubahan penggunaan tanah (IPPT) terhadap rencana tata ruang di Kabupaten Sleman sebagai instrument pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Ngaglik dan factor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pelanggaran atau penyimpangan dari pemberian izin perubahan penggunaan.

Oleh karena itu, keaslian tesis ini dapat dipertanggungjawabkan dan sesuai dengan asas-asas keilmuan yang harus dijunjung tinggi yaitu kejujuran, maksimal, obyektif serta terbuka. Hal ini merupakan implikasi etis dari proses menemukan kebenaran ilmiah sehingga dengan demikian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah, keilmuan dan terbuka untuk kritisi yang sifatnya konstruktif (membangun). Berikut adalah tabel orisinalitas penelitian. Berikut adalah kerangka orisinalitas dalam pembuatan tesis ini.

No.	Nama peneliti/Judul	Persamaan	Perbedaan	Hasil	Kebaruan
1.	H. Djuhad Mahja, dengan judul <i>Problematika penerbitan izin perubahan penggunaan tanah (IPPT) terkait dengan kepastian hukum di Kabupaten Bantul</i> Universitas Atma Jaya Yogyakarta (UAJY)	Sama sama meneliti tentang IPPT.	Tesis ini tidak menekankan pada problematika dalam proses penerbitan izin perubahan penggunaan tanah dan kewenangan penandatanganan dalam memberikan izin tersebut. Tetapi hanya ingin mengetahui Pelaksanaan kewenangan otonomi daerah dalam bidang pertahanan di Kabupaten Bantul	a) Bahwa proses penerbitan izin perubahan penggunaan tanah (IPPT) di kabupaten Bantul dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul berdasarkan kewenangan-kewenangan yang diberikan oleh peraturan	Bahwa urusan pemerintah bidang pertanahan yang masih sangat kecil dan pemerintah daerah belum banyak mengalami hambatan dan memerlukan langkah langkah lebih lanjut.

			dan hambatan-hambatannya dalam pelaksanaan kewenangan dan upaya penyelesaiannya.	perundang-undangan dengan melakukan beberapa tahapan yaitu pembentukan tim yang melibatkan dinas pemerintah daerah kantor pertanahan. b) Letak kewenangan yang ada pada BPN ataukah pada pemerintah kabupaten Bantul dalam penerbitan izin perubahan penggunaan tanah (IPPT) dan penerbitan SK IPPT tersebut telah dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat	
2.	Bayu Putra dengan judul <i>Dampak dualisme kewenangan dalam pelayanan administrasi penanaman modal (Studi kasus implementasi desentralisasi di kota</i>	Mempermasalahkan kewenangan pemerintah daerah setelah diundangkan undang – undang nomor 32 tahun 2004 tentang pemerintah daerah terkait dalam kewenangan	Tesis ini lebih menekankan pada dampak dari adanya dualisme kewenangan yang berlangsung antara pemerintah kota batam dan badan pengusaha batam dalam pelayanan administrasi penanaman modal di kota	Adanya dualisme kewenangan di kota batam selain karena adanya implementasi desentralisasi	Adanya kepastian hukum bagi investor selaku penanam modal maka dibutuhkan dan perlu disosialisasikan

	Batam)	perizinannya			
	Universita Gadjah Mada (UGM)				
3	Al Khalik, dengan judul <i>Efektifitas Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) Sebagai Instrument Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman.</i> Universitas Diponegoro Semarang (UDS)	Sama - sama mempermasala hkan adanya pemberian izin perubahan penggunaan tanah (IPPT) atau alih fungsi tanah pertanian ke tanah lahan perumahan	Tesis ini mempermasalahk an kesesuaian dari pemberian izin perunukan penggunaan tanah (IPPT) terhadap rencana tata ruang di kabupaten sleman sebagai instrument pengendalian pemanfaatan ruang di kecamatan ngaglik dan factor factor yang mempengaruhi terjadinya pelanggaran atau penyimpangan dari pemberian izin perubahan penggunaan.	IPPT belum efektif dalam mengendalikan pemanfaatan ruang di kabupaten Sleman. Kinerja IPPT yang belum optimal dilaksanakan oleh pemerintah daerah	Faktor- faktor yang mempengaru hi terjadinya pelanggaran dipengaruhi oleh tiga hal yakni pengawasan yang tidak konsisten, pemahaman masyarkat terhadap IPPT yang kurang dan pemahaman masyarakat terhadap rencana tata ruang yang masih lemah

1.6 Kerangka Teoritik dan Konseptual

1.6.1 Kerangka Teori

1.6.1.1 Teori Implementasi Hukum

Implementasi mengandung arti pengaruh efek keberhasilan atau kemandirian/kemujaraban, membicarakan-keefektifan hukum tentu tidak terlepas dari penganalisisan terhadap karakteristik dua variabel terkait yaitu: karakteristik/dimensi dari obyek sasaran yang dipergunakan.¹¹

Ketika berbicara sejauh mana implementasi hukum maka kita pertama- tama harus dapat mengukur sejauh mana aturan hukum itu ditaati atau tidak ditaati jika suatu aturan hukum ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya maka akan dikatakan aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif.¹²

Derajat dan implementasi hukum menurut Soerjono Soekanto, ditentukan oleh taraf kepatuhan masyarakat terhadap hukum, termasuk para penegak hukumnya, sehingga dikenal asumsi bahwa, "taraf kepatuhan yang tinggi adalah indikator suatu berfungsinya suatu sistem hukum. Dan berfungsinya hukum merupakan pertanda hukum tersebut mencapai tujuan hukum yaitu berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyarakat dalam pergaulan hidup."¹³

¹¹ Barda Nawawi Arief, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, ctk Keriga, (Bandung: Citra Aditya. 2013 I.Hlm. 67.

¹² Salim,H.S dan Erlis Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi. Edisi Pertama. ctk Kesatu*, (Jakarta: Rajawali Press, 2013), Hlm.375.

¹³ Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum dan Peranan Saksi*, (Bandung: Remaja Karya, 1985), Hlm. 7

Beberapa pendapat mengemukakan tentang teori implementasi seperti Bronislaw Molinoswki, Clerence J. Dias dan Muemer. Bronislaw Molinoswki mengemukakan bahwa teori implementasi pengendalian sosial atau hukum, hukum dalam masyarakat dianalisa dan dibedakan menjadi dua yaitu: (1) masyarakat modem. (2) masyarakat primitif. masyarakat modem merupakan masyarakat yang perekonomiannya berdasarkan pasar yang sangat luas. spesialisasi di bidang industri dan pemakaian teknologi canggih, didalam masyarakat modem hukum yang di buat dan ditegakan oleh pejabat yang berwenang.¹⁴

Pandangan lain tentang implementasi hukum oleh Clerence J. Dias mengatakan bahwa:

“An effective legal sytem may be describe as one in which there exists a high degree of congruence between legal rule and human conduct. Thus anda efective kegal sytem will be characterized by minimal disparity between the formal legal sistem and the operative legal sistem is secured by

1. *The intelligibility of it legal sistem.*
2. *High level public knowlege of the conten of the legal rules*
3. *efficient and effective mobilization of legal rules :*
 - a. *A committed administration and.*
 - b. *Citizen involvement and participation in the nobilization process*
4. *Dispute sattelment mechanisms that are both exily accessible to the public and efective in their resolution of dispueth and.*
5. *A widely shere perception by individuals of the effectiveness of the legal rules and institutions.”*¹⁵

¹⁴ Salim H.S dan Erlies Septiani, *OP. Cit.*, Hlm. 308.

¹⁵ Clerence J.Dias. *Research on Legal Service And Poverty: its Relevance to the Design of Legal Service Program In Developing Countries*, Wash. UL. Q 147 (1975). P.150

Pendapat tersebut dijelaskan Clerence J. Dias dalam Marcus Priyo Guntarto.¹⁶ sebagai berikut, terdapat 5 (lima) syarat bagi efektif tidaknya satu sistem hukum meliputi:

- “ 1. Mudah atau tidaknya makna isi aturan-aturan itu ditangkap.
2. Luas tidaknya kalangan didalam masyarakat yang mengetahui isi aturan-aturan yang bersangkutan.
3. Efisien dan efektif tidaknya mobilisasi aturan-aturan hukum dicapai dengan bantuan aparat administrasi yang menyadari melibatkan dirinya kedalam usaha mobilisasi yang demikian, dan para warga masyarakat yang terlibat dan merasa harus berpartisipasi dalam proses mobilisasi hukum.
4. Adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang tidak hanya harus mudah dihubungi dan dimasukan oleh setiap warga masyarakat, akan tetapi harus cukup efektif menyelesaikan sengketa.
5. Adanya anggapan dan pengakuan yang cukup merata di kalangan warga masyarakat yang beranggapan bahwa aturan-aturan dan pranata-pranata hukum itu meruang sesungguhnya berdaya mampu efektif.”

Dalam bukunya Achmad Ali yang dikutip oleh Marcus Priyo Guntarto yang mengemukakan tentang keberlakuan hukum dapat efektif apabila:

- “ 1. Relevansi aturan hukum dengan kebutuhan orang yang menjadi target
2. Kejelasan dari rumusan substansi aturan hukum, sehingga mudah dipahami oleh orang yang menjadi target hukum.
3. Sosialisasi yang optimal kepada semua orang yang menjadi target hukum.
4. Undang-undang sebaiknya bersifat melarang, bukan bersifat mengharuskan. Pada umumnya hukum prohibitor lebih mudah dilaksanakan daripada hukum mandatur.
5. Sanksi yang akan diancam dalam undang-undang harus dipadankan dengan sifat undang-undang yang dilanggar, suatu sanksi yang tepat untuk tujuan tertentu, mungkin saja tidak tepat untuk tujuan lain. Berat sanksi yang diancam harus proporsional dan memungkinkan untuk dilaksanakan.”

¹⁶ *Ibid.*

Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa dalam sosiologi hukum masalah kepatuhan atau ketaatan hukum terhadap kaidah-kaidah hukum pada umumnya telah menjadi faktor yang pokok dalam mengukur efektif tidaknya sesuatu yang ditetapkan dalam hukum ini.

Implementasi Hukum yang dikemukakan oleh Anthoni Allot sebagaimana dikutip Felix adalah sebagai berikut:

“Hukum akan menjadi efektif jika tujuan keberadaan dan penerapannya dapat mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak diinginkan dapat menghilangkan kekacauan. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan. Jika suatu kegelapan maka kemungkinan terjadi pembetulan secara gampang jika terjadi keharusan untuk melaksanakan atau menerapkan hukum dalam suasana baru yang berbeda. hukum akan sanggup menyelsaikan.”¹⁷

Keberlakuan hukum berarti bahwa orang bertindak sebagaimana seharusnya sebagai bentuk kepatuhan dan pelaksana norma jika validitas adalah kualitas hukum, maka keberlakuan adalah kualitas perbuatan manusia sebenarnya bukan tentang hukum itu sendiri.¹⁸ Selain itu William Chambliss dan Robert Bseidman mengungkapkan bahwa bekerjanya hukum dimasyarakat dipengaruhi oleh *all other societal personal force* (semua ketakutan dari individu masyarakat) yang melingkupi seluruh proses.

Studi implementasi hukum merupakan suatu kegiatan yang memperlihatkan suatu strategi perumusan masalah yang bersifat umum, yaitu suatu perbandingan antara realitas hukum dan ideal hukum, secara khusus terlihat jenjang antara hukum dalam tindakan (law in action) dengan hukum dalam teori

¹⁷ Salim H.S dan Erlis Septiana Nurbani, *op.cit*, Hlm. 303.

¹⁸ Hans Kelsen, *General Teory of Law and State, Translate by Anders Wedbelg , New York: Russel and Russel , 1991, dikutip dari jimly Ashidiqqie dan M ali Safa'at, Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, ctk. Kedua , (Jakarta: Konstitusi Press), 2012. Hlm. 39-40.*

(*law in theory*) atau dengan kata lain kegiatan ini akan memperlihatkan kaitannya antara *law in the book* dan *law in action*.¹⁹

Bustanul Arifin yang dikutip oleh Raida L Tobing dkk, mengatakan bahwa dalam negara yang berdasarkan hukum, berlaku efektifnya sebuah hukum apabila didukung oleh tiga pilar, yaitu:

- “ a. Lembaga atau penegak hukum yang berm'bawa dapat diandalkan
- b. Peraturan hukum yang jelas sistematis.
- c. Kesadaran hukum masyarakat tinggi.”²⁰

1.6.1. Teori Tentang Alih Fungsi Lahan

Alih fungsi lahan merupakan perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang membawa dampak negatif terhadap lingkungan dan potensi lahan tersebut. Alih fungsi lahan dalam artian perubahan atau penyesuaian penggunaan disebabkan oleh faktor-faktor yang secara garis besar meliputi keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik.²¹ Menjelaskan bahwa konversi lahan adalah alih fungsi alih fungsi lahan pertanian ke penggunaan lahan perumahan atau dari lahan lahan perumahan ke lahan pertanian.²² Menurut Bambang Irawan dan Supenaa Friyanto, proses alih fungsi lahan yang dilakukan oleh pihak lain tersebut biasanya berlangsung melalui dua

¹⁹ Soleman B Taneko, *Pokok-Pokok Studi Hukum Dalam Masyarakat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1993), Hlm. 47-48.

²⁰ Raida L Tobing, dkk, (Hasil Penelitian), *Efektifitas Undang-Undang Monrey Laundering, Badan Pembinaan Hukum Nasional*, (Jakarta; Kementrian Hukum dan HAM RI, 2011), Hlm. 11.

²¹ Muhajir Utomo, dkk., *Pembangunan dan Pengendalian Alih Fungsi Lahan*, (Lampung: Universitas Lampung), 1992. Hlm. 23.

²² Sihalo, M.. *Konversi Lahan pertanian dan Perubahan Struktur Agraria (Kasus di Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat)*. Tesis Sekolah Pasca Sarjana IPB, 2004.

tahapan, yaitu:²³

- a) Pelepasan hak pemilikan lahan petani kepada pihak lain
- b) Pemanfaatan lahan tersebut untuk kegiatan lahan perumahan.

Dampak alih fungsi lahan pertanian terhadap masalah pengadaan pangan pada dasarnya terjadi pada tahap kedua. namun tahap kedua tersebut secara umum tidak akan terjadi tanpa melalui tahap pertama karena sebagian besar lahan pertanian dimiliki oleh petani. Dengan demikian pengendalian pemanfaatan lahan untuk kepentingan pengadaan pangan pada dasarnya dapat ditempuh melalui dua pendekatan yaitu:

- a) Mengendalikan pelepasan hak pemilikan lahan petani kepada pihak lain.
- b) Mengendalikan dampak alih fungsi lahan tanaman pangan tersebut terhadap keseimbangan pengadaan pangan.

Beberapa kasus menunjukkan jika suatu lokasi terjadi di suatu lokasi terjadi alih fungsi lahan, maka dalam waktu yang tidak lama lahan di sekitarnya juga beralih fungsi secara progresif. Menurut Irawan, Bambang (2005), hal tersebut disebabkan oleh dua faktor.²⁴ Pertama, sejalan dengan pembangunan kawasan perumahan atau industri di suatu lokasi alih fungsi lahan. Maka aksesibilitas di lokasi tersebut menjadi semakin kondusif untuk pengembangan industri dan pemukiman yang akhirnya mendorong meningkatnya permintaan lahan oleh investor lain atau spekulasi tanah sehingga harga lahan disekitarnya meningkat.

Kedua peningkatan harga lahan selanjutnya dapat merangsang petani

²³ *Ibid.*

²⁴ Bambang.S.,2005. *Aspek Penanaman Dalam Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian*.http://balittanah.litbangdepan.go.id/dokumentasi/prosiding/m_flp2001/bambangwidjanarko.pdf [28 Mei 2010], diakses 16/04/2017.

lain di sekitarnya untuk menjual lahan.

Menurut Sumaryanto, dkk. pelaku konversi lahan dapat dibedakan menjadi dua. Pertama, alih fungsi secara langsung oleh pemilik lahan yang bersangkutan. Ada 3 motif yang dilakukan:²⁵

- “ a) Untuk pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal.
- b) Dalam rangka meningkatkan pendapatan melalui alih usaha.
- c) Kombinasi dari a dan b misalnya untuk membangun rumah tinggal yang sekaligus dijadikan tempat usaha.”

Pola konversi seperti ini terjadi di sembarang tempat, skala kecil dan tersebar. Dampak konversi terhadap eksistensi lahan sawah sekitarnya baru terlihat untuk jangka waktu lama. Kedua, alih fungsi yang diawali dengan alih penguasaan. Pemilik menjual kepada pihak lain yang akan memanfaatkannya untuk usaha lahan perumahan atau kepada makelar. Secara empiris, alih fungsi lahan melalui cara ini terjadi dalam hamparan yang lebih luas, terkonsentrasi dan umumnya berkorelasi positif dengan proses urbanisasi. Dampak konversi terhadap eksistensi lahan sawah sekitarnya berlangsung cepat dan nyata.

Ditinjau menurut prosesnya, konversi lahan sawah dapat pula terjadi:²⁶

- a) Secara gradual
- b) Seketika (instant). Alih fungsi secara gradual lazimnya disebabkan fungsi sawah tidak optimal.

Umumnya hal seperti ini terjadi akibat degradasi mutu irigasi atau usaha tani padi di lokasi tersebut tidak dapat berkembang karena kurang menguntungkan. Alih fungsi secara instant pada umumnya berlangsung di wilayah sekitar urban. yakni berubah menjadi lokasi pemukiman atau kawasan industri.

²⁵ *Ibid*, 67.

²⁶ *Ibid*, 88.

Dari satu sisi, proses alih fungsi lahan pada dasarnya dapat dipandang merupakan suatu bentuk konsekuensi logis dari adanya pertumbuhan dan transformasi perubahan struktur sosial ekonomi masyarakat yang sedang berkembang. Perkembangan yang dimaksud tercermin dari:²⁷

- “a) Perubahan aktifitas pemanfaatan Sumber Daya Alam akibat meningkatnya permintaan kebutuhan terhadap penggunaan lahan sebagai dampak peningkatan jumlah penduduk dan kebutuhan per kapita,
- b) Adanya pergeseran kontribusi sektor-sektor pembangunan dari sektor- sektor primer khususnya dari sektor-sektor pertanian dan pengolahan Sumber Daya Alam ke aktifitas sektor-sektor sekunder (manufaktur) dan tersier (jasa).”

1.6.2 Kerangka Konseptual

1.6.2.1 Konsep Tentang Pendaftaran Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Menurut A.P. perlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah. teknis untuk suatu *record* (rekaman). menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin (*capistratum*) yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotations Terrens*). Dalam arti yang tegas, *cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai dan pada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.²⁸

Pasal 19 Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur mengenai

²⁷ *Ibid.* 90.

²⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta, Kencana Pemada Media Group, 2013), hal. 12.

pendaftaran tanah. Sebagai pelaksana dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok agraria (UUPA) mengenai pendataran tanah itu dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 2-3 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa obyek pendaftaran tanah adalah bidang-bidang yang dipunyai dengan hak miiiik, HGU, HGB, hak pakai, tanah hak pengelolaan. tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak atas tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul.

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempumaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendafiaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat. Proses pendafilaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibagi menjadi dua (2) yaitu:

a. Pendaftaran tanah secara Sporadik

Pendaftaran Tanah Secara Sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 1997 Pasal 1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertamakali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Berarti

pula seluruh biaya dibebankan kepada pemohon²⁹. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- “a. Diajukan secara individual atau massal oleh pihak yang berkepentingan [Pasal 13 (4)]
Yaitu pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya Permen Agraria/Kep BPN 3/1997 pihak yang berkepentingan adalah pemegang hak dan pihak lain yang mempunyai kepentingan atas bidang tanah.
- b. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran (Pasal 15 dan 16)
Menjadi dasar pembuatan peta pendaftaran. Untuk kepentingan ini BPN menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten/kota.
- c. Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah (Pasal 17-19)
Perlu dilakukan pengukuran tanah dimaksud
- d. Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran (pasal 20).
- e. Pembuatan Daftar Tanah (Pasal 21)
Bidang tanah yang sudah dipetakan atau diberi nomor pendaftarannya dibukukan dalam daftar tanah.
- f. Pembuatan SU (Pasal 22), untuk keperluan pendaftaran haknya
- g. Pembuktian Hak Baru (Pasal 23)
 - 1) Hak atas tanah baru dengan : penetapan pemberian hak oleh pejabat atau asli akta pejabat pencatat akta tanah
 - 2) HPL dengan penetapan pemberian HPL oleh pejabat yang berwenang.
 - 3) Tanah Wakaf dengan akta Ikrar Wakaf.
 - 4) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan akta pemisahan.
 - 5) Hak tanah dengan APHT.
- h. Pembuktian Hak lama (Pasal 24 dan 35)
Berasal dari konversi hak, dibuktikan dengan bukti tertulis, keterangan saksi. jika tidak tersedia alat pembuktian yang lengkap dapat dilakukan dengan pernyataan penguasaan fisik selama 20 tahun berturut-turut. dengan syarat:
 - 1) Penguasaan dilakukan dengan maksud yang baik dengan saksi
 - 2) Tidaka ada permasalahan setelahnya
- i. Pengumuman Hasil Penelitian Yuridis dan Hasil Pengukuran (Pasal 26-27), jika ada pihak yang berkeberatan, maka disarankan untuk menyelesaikan secara musyawarah, jika tidak berhasil, maka diselesaikan di pengadilan.
- j. Pengesahan Hasil Pengumuman (Pasal 28), disahkan dalam suatu berita acara sebagai dasar untuk :
 - 1) Pembukuan HAT dalam buku tanah

²⁹ Gege pratyaksa, 2013, *proses pendaftaran tanah sesuai dengan PP No.24 tahun 1997*, (<https://geghepratyaksha.wordpress.com/2013/10/21/proses-pendaftaran-tanah-menurut-pp-nomor-24-tahun-1997/>), diakses tanggal 28/09/2017

2) Pengakuan HAT

3) Pemberian HAT

k. Pembukuan Hak (Pasal 29-30)

Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah terdaftar.

l. Penerbitan sertifikat (Pasal 31)

Dilakukan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, jika ada catatan-catatan maka penerbitan akan ditangguhkan Individual di TTD Kkn, Massal di TTD Kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah Kkn.

m. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis berdasarkan Pasal 1 Angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu: Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran. Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

“ a. Adanya rencana kerja (Pasal 13 (2))

Dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara agrarian.

b. Pembentukan Panitia Ajudikasi (Pasal 8)

c. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran (Pasal 15-16)

Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya. Peta dasar pendaftaran menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.

d. Penetapan batas bidang-bidang tanah (Pasal 17-19)

Diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Jika surat ukur/gambar situasi tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, maka Panitia Ajudikasi berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang Hak Tanah yang bersangkutan dengan sedapat mungkin disetujui oleh pemegang Hak Tanah yang bersangkutan. Persetujuan batas-batas bidang tanah dituangkan dalam Berita Acara yang di tanda tangani oleh mereka yang memberikan persetujuan. Jika tidak ada kesepakatan diantara mereka, maka sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.

e. Pembuatan peta dasar pendaftaran (Pasal 20)

- f. Pembuatan daftar tanah (Pasal 21)
- g. Pembuatan surat ukur (pasal 22)
- h. Pengumpulan dan Penelitian data yuridis (Pasal 24-25)

Berasal dari konversi hak, dibuktikan dengan bukti tertulis, keterangan saksi, jika tidak tersedia alat pembuktian yang lengkap dapat dilakukan dengan pernyataan penguasaan fisik selama 20 th berturut-turut, dengan syarat :

- 1) Penguasaan dilakukan dengan itikad baik secara terbuka dikuatkan oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya (umumnya oleh lurah).
- 2) Tidak ada permasalahan dalam hal penguasaan baik sebelum maupun setelah pengumuman.
- i. Pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran (Pasal 26-27) dilakukan untuk 30 hari
- j. Pengesahan hasil pengumuman (pasal 28)

Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekurangan data fisik dan/atau data yuridis atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, maka pengesahan dilakukan dengan catatan. Pengesahan dilakukan dalam suatu berita acara sebagai dasar untuk :

- 1) Pembukuan HAT dalam buku tanah
- 2) Pengakuan HAT
- 3) Pemberian HAT

- k. Pembukuan Hak (pasal 29) dilakukan dalam buku tanah
Didasarkan pada alat bukti hak - hak lama dan berita cara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis.

- l. Penerbitan sertifikat (Pasal 31)
Diterbitkan Oleh Kantor Pertanahan di TTD oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kkan.”³⁰

Dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendafiaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

“a. Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Keterjangkauan

Asas ini dimaksudkan keteljangkauan bagi pihak-pihak yang memerikan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan

³⁰ Gege pratyaksa, 2013, *proses pendaftaran tanah sesuai dengan PP No.24 tahun 1997*, (<https://geghepratyaksha.wordpress.com/2013/10/21/proses-pendaftaran-tanah-menurut-pp-nomor-24-tahun-1997/>), diakses tanggal 28/09/2017

dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

e. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di kantor pertanahan Kabupaten/Kota. ³¹

1.6.2.2 Konsep Tentang Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) dan Izin Pemanfaatan Tata Ruang.

1. Izin Perubahan Penggunaan Tanah

Izin Perubahan Penggunaan Tanah adalah pemberian izin atas penggunaan tanah kepada orang pribadi atau badan dalam rangka kegiatan pembangunan fisik dan atau untuk keperluan lain yang berdampak pada struktur ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang. ³²

a. Dasar Hukum

1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor 2 Tahun 2011

3) Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 18 Tahun 2012 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

³¹ Gege pratyaksa, 2013, *proses pendaftaran tanah sesuai dengan PP No.24 tahun 1997*, (<https://geghepratyaksha.wordpress.com/2013/10/21/proses-pendaftaran-tanah-menurut-pp-nomor-24-tahun-1997/>), diakses tanggal 28/09/2017

³² Laras, 2012, *swasembada pangan sulit tercapai*, (<https://id.scribd.com/doc/225616260/Laras-Post-Edisi-14-E-papper>), diakses tanggal 28/09/2017

b. Izin Pemanfaatan Tanah (IPT)

Izin pemanfaatan tanah adalah izin perubahan penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang pribadi dan atau badan yang akan melaksanakan kegiatan dan atau kegiatan yang mengakibatkan perubahan perubahan tanah pada bangunan/usaha yang dilakukan, dengan batasan keluasan sebagai berikut:³³

- 1) Untuk usaha pertanian ≤ 25 Ha.
- 2) Untuk usaha lahan perumahan ≤ 1 Ha.
- 3) Untuk kegiatan bidang sosial dan keagamaan tanpa batasan keluasan.

Persyaratan permohonan izin pemanfaatan tanah sebagai berikut:

- 1) Foto kopi KTP pemohon.
- 2) foto kopi NPWP pemohon.
- 3) Foto kopi akte pendirian perusahaan yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang
- 4) denah letak tanah yang dimohon.
- 5) surat pernyataan kesanggupan akan memberikan ganti kerugian kepada pemilik tanah
- 6) Surat pernyataan dengan meterai cukup tentang kerelaan dari pemilik hak atas tanah.
- 7) Foto kopi bukti kepemilikan tanah yang direncanakan akan diperoleh.
- 8) foto kopi surat PBB terutang dari tanah yang direncanakan akan diperoleh.
- 9) Uraian rencana penggunaan tanah
- 10) *Site plan* sementara.

³³ Teras, 2013, ***pengurusan sertifikat tanah***, (<http://rumahjogjaindonesia.com/isi-majalah/izin-peruntukan-penggunaan-tanah-perda-sleman-no19-tahun-2001.html>), diakses tanggal 28/09/2017

- 11) Salinan surat persetujuan penanaman modal dari pemerintah
- 12) Surat pernyataan dengan materai cukup tentang tanah-tanah yang sudah dimiliki oleh perusahaan pemohon dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan grup pemohon.

c. Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT)

Izin perubahan penggunaan tanah adalah izin perubahan penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang pribadi yang akan mengubah perubahan tanah pertanian menjadi lahan perumahan guna pembangunan rumah tempat tinggal pribadi/perorangan. dengan ukuran seluas - luasnya 5000 m² (lima ribu meter persegi).³⁴

Persyaratan permohonan izin perubahan penggunaan tanah sebagai berikut :

- 1) Foto kopi kartu tanda penduduk pemohon.
- 2) Foto kopi surat pemberitahuan PBB terakhir.
- 3) Foto kopi sertifikat hak atas tanah.
- 4) Tujuan perubahan dan gambar rencana bangunan.
- 5) denah letak tanah yang dimohon.
- 6) Surat keterangan waris apabila pemilik tanah sudah meninggal dunia.
- 7) Surat kuasa

d. Izin Konsolidasi Tanah (IKT)

Izin konsolidasi tanah adalah izin perubahan penggunaan tanah yang wajib dimiliki kumpulan orang pribadi dan atau badan yang akan melaksanakan

³⁴ Teras, 2013, Teras, 2013, *pengurusan sertifikat tanah*, (<http://rumahjogjaindonesia.com/isi-majalah/izin-peruntukan-penggunaan-tanah-perda-sleman-no19-tahun-2001.html>), diakses tanggal 28/09/2017

penataan kembali penguasaan tanah, penggunaan tanah, dan usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan Sumber Daya Alam, dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat/pemilik tanah pada lokasi tersebut untuk kepentingan umum sesuai tata ruang.³⁵

Persyaratan permohonan izin konsolidasi tanah sebagai berikut:

- 1) Datar nominatif calon peserta konsolidasi tanah.
- 2) Bukti diri calon peserta konsolidasi (foto kopi KTP).
- 3) Bukti penguasaan pemilikan tanah masing masing calon peserta konsolidasi tanah
- 4) Surat pernyataan kesediaan sebagai peserta. kesediaan memberikan sumbangan tanah untuk pembangunan fasilitas umum/fasilitas sosial dan bersedia membayar biaya pelaksanaan kegiatan konsolidasi tanah.
- 5) Sketsa dan luas rencana lokasi konsolidasi tanah sebelum dan sesudah penataan.
- 6) *Site plan* sementara lokasi konsolidasi tanah.
- 7) Surat kuasa dari calon peserta konsolidasi tanah (apabila dikuasakan).

e. Izin Penetapan Lokasi Pembangunan untuk kepentingan Umum

Izin penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum adalah izin perubahan penggunaan tanah yang diperlukan oleh instansi pemerintah yang akan melaksanakan pengadaan tanah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

³⁵ Teras, 2013, Teras, 2013, ***pengurusan sertifikat tanah***, (<http://rumahjogjaindonesia.com/isi-majalah/izin-peruntukan-penggunaan-tanah-perda-sleman-no19-tahun-2001.html>), diakses tanggal 28/09/2017

Persyaratan permohonan izin penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagai berikut:

- 1) Lokasi tanah yang diperlukan.
- 2) Luas dan gambar kasar tanah yang dimohonkan.
- 3) Penggunaan tanah pada saat permohonan diajukan.
- 4) Uraian rencana proyek yang akan dibangun disertai keterangan mengenai aspek pembiayaan dan lamanya pelaksanaan pembangunan.

f. Rumus Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) PPTI

Berdasarkan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional yang menyebutkan Tarif Pelayanan Pertimbangan teknis Pertanahan Dalam rangka Izin Perubahan Penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf C dihitung berdasarkan rumus:³⁶

$$T_{ptip} : \frac{L}{500} \times HSBK_{pa} + Rp. 350.000$$

Keterangan:

Tu : Tarif ukur
 L : Luas tanah
 HSBKU : Harga Satuan Biaya Khusus Kegiatan Ukur Lahan perumahan 100.000 Pertanian 50.000 "
 Tpu : Tarif pemeriksaan tanah Panitia A
 Tpm : Tarif pemeriksaan tanah Panitia A secara masal
 SBKpa : Harga Satuan Biaya Khusus Pemeriksaan Tanah oleh Lahan perumahan 20.000 Pertanian 10.000
 TPb : tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah Panitia B
 HSBKpb : Harga Satuan Biaya Khusus Kegiatan Pemeriksaan Tanah 67.000
 Tpp : Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Tim Penelitian

³⁶ **Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 13 Tahun 2010** tentang jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional

HSBKpp : Harga Satuan Biaya Khusus Kegiatan Pemeriksaan Tanah 67.000.
 L : Luas Tanah
 HSBKU : Harga Satuan

2. Izin Pemanfaatan Ruang

Izin Pemanfaatan Ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

a. Dasar Hukum

- 1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.
- 2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011
- 3) Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 18 Tahun 2012

Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

b. izin Pemanfaatan ruang terdiri dari:

1) Izin Prinsip

Izin prinsip diberikan untuk kegiatan/usaha dengan keluasan paling sedikit 5000 m² (lima ribu meter persegi),

2) Persyaratan permohonan izin prinsip sebagai berikut:

- a. Formulir permohonan.
- b. Rekomendasi Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) (untuk kegiatan tertentu).
- c. Foto kopi KTP pimpinan perusahaan atau KTP pemohon perorangan yang masih berlaku.
- d. Foto kopi akta pendirian perusahaan yang disahkan pejabat yang berwenang.
- e. Surat kuasa pengurusan dan Foto kopi KTP yang diberi kuasa, apabila

dikuasakan.

- f. Foto kopi Nomor Pajak Wajib Pajak wilayah daerah.
 - g. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan, apabila pemohon izin telah memiliki atau menguasai tanah.
 - h. Denah lokasi tanah yang dimohonkan.
 - i. Proposal kegiatan yang memuat jenis kegiatan secara spesifik. latar belakang, tujuan, uraian kegiatan, (proses produksi), kebutuhan tenaga kerja profil perusahaan dan neraca keuangan perusahaan.
 - j. Persetujuan Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) bagi penanaman modal asing;
 - k. Dokumen kepemilikan hak atas tanah bagi penanggung jawab yang telah memiliki tanah untuk rencana kegiatannya.³⁷
- c. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah

Izin penggunaan pemanfaatan tanah diberikan sebagai dasar dalam menggunakan dan/atau memanfaatkan tanah untuk pelaksanaan kegiatan usaha dan rumah tinggal. Persyaratan permohonan izin penggunaan pemanfaatan tanah sebagai berikut:

- 1) Bagi kegiatan usaha
 - a) Formulir permohonan.
 - b) Rekomendasi Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD).
 - c) Foto kopi KTP pimpinan perusahaan atau KTP pemohon perorangan yang masih berlaku.
 - d) Surat kuasa pengurusan dan Foto kopi KTP yang diberi kuasa apabila

³⁷ **Undang-Undang Republik Indonesia nomor 26 Tahun 2007** Tentang penataan Ruang

dikuasakan.

- e) Foto kopi akta pendirian perusahaan yang disahkan pejabat yang berwenang.
- f) Foto kopi Nomor Pokok Wajib Pajak wilayah daerah.
- g) Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan perkotaan dan perdesaan, Apabila pemohon izin telah memiliki atau menguasai tanah.
- h) Proposal kegiatan yang memuat jenis kegiatan secara spesifik. latar belakang tujuan. uraian kegiatan (proses produksi). kebutuhan tenaga kerja, profil perusahaan, dan neraca keuangan perusahaan.
- i) Gambar rencana bangunan yang dimohonkan.
- j) Persetujuan Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) bagi penanaman modal asing.
- k) Dokumen kepemilikan hak atas tanah bagi penanggung jawab yang telah memiliki tanah untuk rencana kegiatannya.
- l) Dalam hal tanah belum dimiliki, maka persyaratan dilengkapi dengan:
 - 1) Surat pernyataan lahan tidak dalam sengketa, bermaterai cukup.
 - 2) Surat pernyataan kesanggupan memberikan ganti kerugian dan/atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah yang berhak atas tanah, bermaterai cukup.
 - 3) Foto kopi surat kerelaan bermaterai cukup atau dokumen lain yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, jika penanggung jawab kegiatan bukan pemilik tanah.
 - 4) Surat keterangan waris apabila pemilik tanah sudah meninggal dunia.
 - 5) Bagi Kegiatan bukan usaha

- a) Formulir permohonan,
- b) Rekomendasi Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD).
- c) Denah lokasi yang dimohonkan.
- d) Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan perkotaan dan pedesaan, apabila pemohon telah memiliki atau menguasai tanah.
- e) gambar rencana bangunan yang dimohonkan.
- f) Dalam hal tanah belum dimiliki, maka persyaratan dilengkapi dengan:

- (1) Surat pernyataan lahan tidak dalam sengketa. bermaterai cukup.
- (2) Surat pernyataan kesanggupan memberikan ganti kerugian dan/atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah yang berhak atas tanah, bermaterai cukup.
- (3) Foto kopi surat kereiaan bermaterai cukup atau dokumen lain yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, jika penanggung jawab kegiatan bukan pemilik tanah.
- (4) Surat keterangan waris apabila pemilik tanah sudah meninggal dunia.³⁸

d. Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Berdasarkan pasal 37 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007, bahwa pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui peraturan zonasi, perizinan, pemberian intensif dan disintensif, serta pengenaan sanksi.

³⁸ *Undang-Undang Republik Indonesia nomor 26 Tahun 2007* Tentang penataan Ruang

Diatur sebagai berikut:

- “ 1) Ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud dalam pasal 35 diatur oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayahdibatalkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah menurut Kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan
- 3) Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar. batal demi hukum.
- 4) Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.
- 5) Terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dimintakan penggantian yang layak kepada instansi pemberi izin.
- 6) Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai lagi akibat adanya perubahan Rencana Tata Ruang Wilayahdapat dibatalkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah dengan memberikan ganti kerugian yang layak,
- 7) Setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
- 8) Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur perolehan izin dan tata cara penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) diatur dengan peraturan pemerintah.”³⁹

Selanjutnya pasal 37 pasal 38 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26

Tahun 2007, menyebutkan:

- “ 1) Dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang agar pemanfaatan ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayahdapat diberikan intensif dan/atau disinsentif oleh pemerintah dan Pemerintah Daerah.
- 2) intensif sebagaimana dimaksud dalam pasal 38. yang merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang berupa:
 - a. Keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham.
 - b. PERNBangunan dan pengadaan insfrastruktur.
 - c. Kemudahan prosedur perizinan.

³⁹ *Undang-Undang Republik Indonesianomor 26 Tahun 2007* Tentangpenataan Ruang

- d. Pemberiaan penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau Pemerintah Daerah.
- 3) Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam pasal 35, yang merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi atau memerangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang berupa:
 - a. Pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang.
 - b. Pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.
- 4) Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat.
- 5) Insentif dan disinsentif dapat diberikan oleh:
 - a. Pemerintah kepada pemerintah daerah
 - b. Pemerintah daerah kepada pemerintah daerah
 - c. Pemerintah kepada masyarakat
- 6) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif diatur dengan peraturan pemerintah.”

1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yakni memberikan informasi dan gambaran mengenai Efektivitas Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT). sehingga bisa menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi alih fungsi tanah sawah, efektifitas pengendalian alih fungsi tanah sawah yang telah berlaku.⁴⁰

1.7.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif dengan melihat instrument kebijakan dan data empiris di lapangan yang berkaitan dengan penelitian ini. Penelitian ini akan dilakukan melalui dua tahapan:

1. *Desk research*, mengenai kajian-kajian terdahulu tentang faktor-faktor penyebab terjadinya alih fungsi tanah, termasuk evaluasi kebijakan yang telah dikeluarkan. Hasil review akan diverifikasi lagi melalui penelitian lapangan.
2. Penelitian lapangan. untuk memperoleh data empiris mengenai efektifitas

⁴⁰ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm, 36.

pengendalian alih fungsi tanah sawah dan Strategi pengendaliannya di masa yang akan datang serta memverifikasi hasil *review literature* yang disesuaikan dengan konteks lokasi penelitian.

1.7.3 Acuan Pemilihan Lokasi

Teknik pemilihan lokasi penelitian dilakukan secara *purposive sampling*. Kriteria lokasi dalam penelitian ini adalah Kabupaten Tulungagung yang merupakan wilayah tanah sawah terluas dengan irigasi teknis maupun non teknis yang berpotensi untuk dialihgunakan menjadi tanah lahan perumahan, akibat perkembangan industri dan berkembangnya perumahan seiring dengan penumbuhan pendudukan yang cukup pesat.

1.7.4 Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan dan studi lapangan.

Data primer, adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui interview/wawancara.⁴¹ Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan teknik wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin. Wawancara dilakukan terhadap responden sebagai informasi guna melengkapi analisis terhadap permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini.

Sedangkan data sekunder, adalah data yang diperoleh melalui Kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literature, undang-undang, brosur/tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.⁴²

⁴¹ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia 1985), hal. 10.

⁴² *Ibid*, hlm. 11.

Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan yang ada hubungannya dengan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) tanah pertanian menjadi lahan perumahan di Indonesia.

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan hukum sekunder, yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

1.7.5 Metode Pengumpulan Data

Dalam setiap kegiatan penelitian selaiu ada kegiatan pengumpulan data. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini ⁴³, meliputi:

1. Observasi nonpartisipan (Pengamatan tidak terkendali)

Pada metode ini peneliti hanya mengamati, mencatat apa yang terjadi. Metode ini banyak digunakan untuk mengkaji pola perilaku pemustaka di perpustakaan.

2. Kuesioner

Kuesioner adalah pertanyaan terstruktur yang diisi sendiri oleh responden atau diisi oleh pewawancara yang membacakan pertanyaan dan kemudian mencatat jawaban yang berikan.⁴⁴ Pertanyaan yang akan diberikan pada kuesioner ini adalah pertanyaan menyangkut fakta dan pendapat responden. sedangkan kuesioner yang digunakan pada penelitian ini adalah kuesioner tertutup. dimana responden diminta menjawab pertanyaan dan menjawab dengan memilih dari sejumlah alternatif. Keuntungan bentuk tertutup ialah mudah diselesaikan. Mudah dianalisis. dan mampu memberikan jangkauan jawaban.

⁴³ Sulistyio-Basuki, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Wedatama Widya Sastra. 2006). hlm. 147

⁴⁴ *Ibid*, hlm, 110.

3. Wawancara Terstruktur

Wawancara terstruktur adalah wawancara dengan menggunakan daftar penanyaan yang telah disiapkan sebelumnya. Pertanyaan yang sama diajukan kepada, semua responden. dalam kalimat dan urutan yang seragam.⁴⁵ Wawancara yang dilakukan meliputi Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) tanah pertanian produktif untuk digunakan menjadi lahan perumahan di Kabupaten Tulungagung. Keuntungan metode ini adalah mampu memperoleh jawaban yang berkualitas.

1.7.6 Obyek dan Subyek Penelitian

1.7.6.1 Obyek

Obyek adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala/kejadian atau seluruh unit yang diteliti.⁴⁶ Menurut Sugiyono, bahwa "Obyek" adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas: obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.⁴⁷ Obyek dalam penelitian ini. adalah Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) tanah-tanah pertanian menjadi lahan perkantoran, Notaris-PPAT.

1.7.6.2 Subyek

Penentuan subyek merupakan salah satu langkah yang penting dalam penelitian, karena sampling menentukan "*validitas external*" dari suatu hasil penelitian, dalam arti menentukan seberapa besar atau sejauh mana keberlakuan generalisasi hasil penelitian tersebut. Kesalahan dalam sampling akan

⁴⁵ *Ibid*, hlm, 110.

⁴⁶ Ronny Hanitjo Soemitro. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hlm. 11 dan 14.

⁴⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Administratif* (Bandung: Alfabeta, 1993), hlm, 53.

menyebabkan kesalahan dalam kesimpulan, ramalan atau tindakan yang berkaitan dengan hasil penelitian tersebut.

Menurut Bambang Sunggono, Sampel adalah himpunan sebagian dari populasi. Dalam suatu penelitian, pada umumnya observasi dilakukan tidak terhadap populasi, akan tetapi dilaksanakan pada sampel.⁴⁸

Sampel dalam penelitian ini ditentukan dengan teknik *purposive sampling* yaitu penarikan sampel bertujuan atau dilakukan dengan cara mengambil subyek dan obyek didasarkan pada tujuan tertentu.⁴⁹

Narasumber yang terpilih sesuai dengan tujuan penelitian ini adalah;

1. Kepala Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Tulungagung.
2. Kasubag Tata Guna Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung.
3. Kepala Dinas Pertanian Kabupaten Tulungagung.
4. Kasi Pengelolaan Lahan dan Air Dinas Pertanian Kabupaten Tulungagung.

Ketiga *sample* tersebut kemudian dijadikan responden dalam penelitian ini. Untuk melengkapi data, dipadukan juga dari pihak lain yang terkait sebagai narasumber yaitu Kasubag Eksten Kantor Pajak Pratama Kabupaten Tulungagung.

1.7.7 Teknik Pengumpulan Data

Menurut Sugiyono (2013:2243) teknik pengumpulan data merupakan langkah

⁴⁸ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003). Hlm

⁴⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Ghalia Indonesia 1990). him,

yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data.⁵⁰

1. Teknik Wawancara, wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.
2. Teknik Pengamatan/Observasi, observasi merupakan suatu proses yang kompleks, suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan *Psychologis*. Dua diantara yang terpenting adalah proses-proses pengamatan dan ingatan.⁵¹
3. Teknik Dokumentasi, dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.⁵² Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya catatan harian. Sejarah kehidupan (*life histories*) ceritera. biografi, peraturan, kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar misalnya foto. gambar hidup. sketsa dan lain-lain. Dokumen yang berbentuk karya misalnya karya seni, yang iapat berupa gambar, patung, film dan lain-lain. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.
4. Triangulasi, dalam teknik pengumpulan data, triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai

⁵⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitati Kualitatif; dan R&D)*, Bandung: Alfabeta, 2013), hlm, 224

⁵¹ *Ibid*, hlm, 231.

⁵² *Ibid*, hlm, 145.

teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada.

1.7.8 Analisis Data

Setelah data-data tersebut terkumpul, maka akan diinventarisasi dan kemudian diseleksi yang sesuai, untuk digunakan menjawab pokok permasalahan penelitian ini. Selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data hasil penelitian kemudian dianalisis dengan cara triangulasi antara data hasil wawancara, pengisian kuesioner dan hasil telaah dokumen. Cara ini dilakukan khususnya untuk melihat problematika alih fungsi tanah sawah dan faktor-faktor penyebabnya. Analisis selanjutnya dilakukan deskriptif kualitatif, yaitu dilakukan penelaahan atas luas tanah sawah yang mengalami alih fungsi, serta keefektifan kebijakan pengendalian alih fungsi tanah sawah yang berlaku sekarang.

1.8 Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan

Pada bagian bab ini dibahas tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan. manfaat penulisan, kerangka teoritik, metode penelitian. dan sistematika penulisan.

BAB II : Kajian Pustaka

Pada bab ini dibahas tentang tinjauan umum tentang jual beli tanah pertanian yang masih produktif menjadi lahan perkantoran, tinjauan tentang alih fungsi lahan, dan tinjauan umum tentang tanah pertanian.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

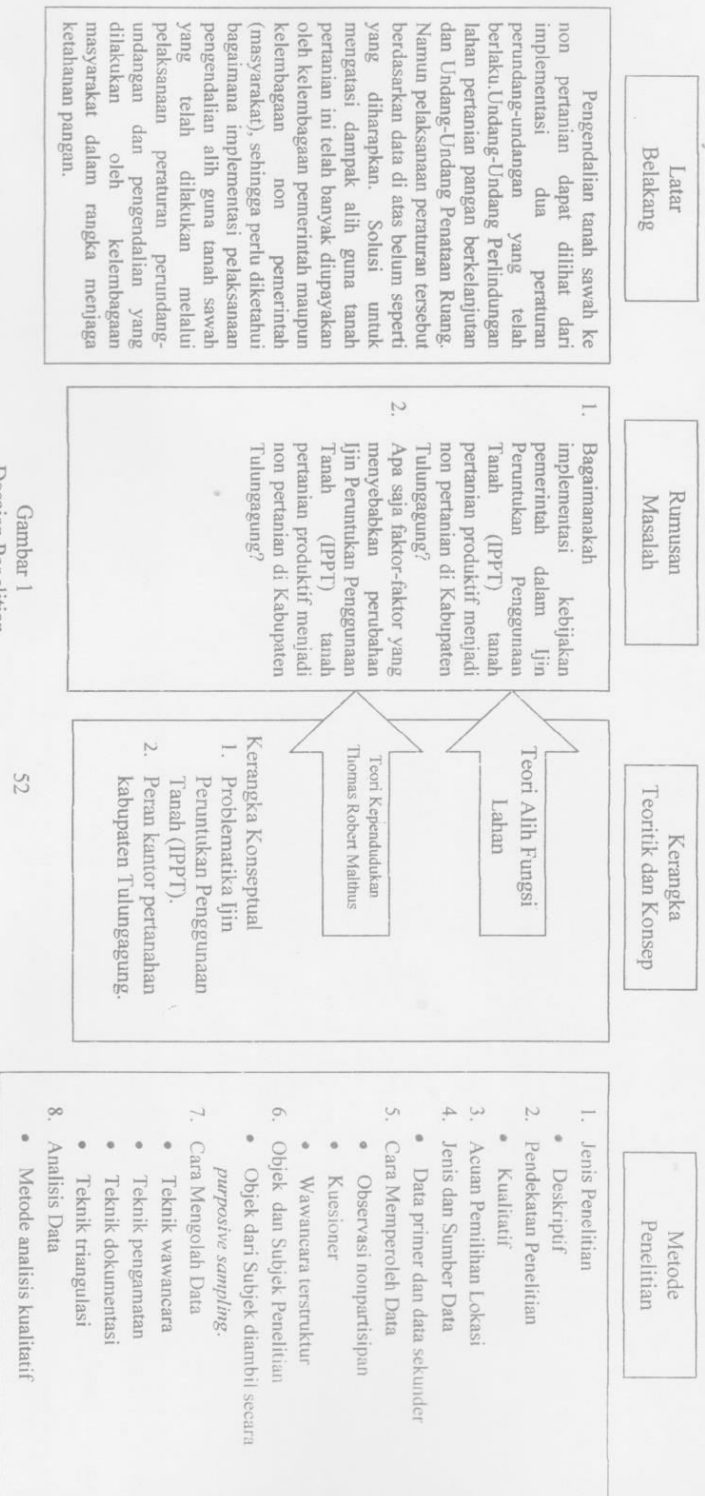
Pada bab ini dibahas mengenai rumusan masalah pada penelitian tesis ini.

BAB IV : Kesimpulan dan Saran

Pada bab ini disimpulkan hasil penelitian dan pembahasan.

1.9 Desain Penelitian

IMPLEMENTASI IJIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH (IPPT) TANAH PERTANIAN PRODUKTIF UNTUK DIGUNAKAN MENJADI NON PERTANIAN (STUDI KASUS DI KABUPATEN TULUNGAGUNG)



Gambar 1
Desain Penelitian